(2008/016627)

Uchwała Nr 321/XXVI/2008
Rady Miasta Rybnika
z dnia 12 marca 2008 r.

w sprawie : **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rybnika.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności przeprowadzonej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego Uchwałą Nr 277/XXII/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 stycznia 2008 r.

RADA MIASTA
uchwala:

ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 545/XXXV/2005 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 25 MAJA 2005 R.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika zwana dalej planem obejmuje obszar o powierzchni 12,9 ha określony w uchwale Rady Miasta Rybnika Nr 622/XXXVIII/2005 z dnia 19 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla terenu Skotnicy.
2. W planie dotychczasowe przeznaczenie terenów rolnych do zalesienia zmienia się na przeznaczenie dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.

§ 2

1. Zakres regulacji zawartych w planie obejmuje:
   1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   2) zasady zagospodarowania określone w art. 15 ust. 2 pkt 2÷12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 obowiązuje w zakresie:
   1) ustalonych graficznie granic opracowania zmiany planu,
   2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia podstawowego terenów,
   4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika zatwierdzonego uchwałą Nr 545/XXXV/2005 z dnia 25 maja 2005 r.
2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu najniżej położonego przy ścianie budynku,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi,
5) uciążliwości oddziaływania - należy przez to rozumieć zagospodarowanie lub użytkowanie terenu powodujące przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń lub substancji, promieniowania, wibracji lub hałasu do środowiska;
6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektu liczonych po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania działki,
7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
8) terenach zieleni łęgowej i niskiej – należy przez to rozumieć tereny obejmujące użytki rolne z przewagą użytków zielonych oraz tereny naturalnych dolin i jarów a także występujące w ich obrębie zadrzewienia i pojedyncze drzewa.

§ 4
Przeznaczenie podstawowe terenów

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi cyframi i symbolami literowymi:
1) **1 MNZ÷3 MNZ** - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
2) **4 ZŁ÷7 ZŁ** - tereny zieleni łęgowej i niskiej,
3) **8 ZL** - tereny lasów i zadrzewień,
4) **9 ZR** - tereny zalesień,
5) **10 KDD**, **11 KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych,
6) **12 KDX**, **13 KDX** - tereny publicznych ciągów pieszojezdnych.

§ 5
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z:
   1) realizacją przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz stwarzających uciążliwość oddziaływania poza terenem do którego realizator przedsięwzięcia ma tytuł prawny;
   2) realizacją przedsięwzięć dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na wytwarzanie odpadów
   3) unieszkodliwianiem, zbieraniem, przetwarzaniem odpadów oraz składowaniem opakowań i paliw,
   4) eksploatacją kopalin pospolitych i przekształcaniem powierzchni ziemi nie związanym z realizacją inwestycji mieszczących się w zakresie przeznaczenia terenów;
2. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych.
3. Przy realizacji robót ziemnych obowiązuje nakaz zdjęcia wierzchniej warstwy gleby oraz jej odpowiedniego zdeponowania umożliwiającego ponowne wykorzystanie.
4. Tereny o symbolach **1 MNZ÷3 MNZ** przeznaczone w planie dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
5. W granicach opracowania planu nie ustala się:
   1) ochrony prawnej wartości przyrodniczych i kulturowych,
   2) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Ustala się do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały możliwość dotychczasowego wykorzystania i użytkowania terenów.

§ 7
Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych stosuje się dla terenów o symbolach **1 MNZ÷3 MNZ** zasady i warunki tej procedury ustalone w § 11 ust.1 pkt 3 lit. e.

§ 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w zasięgu ustalonych graficznie na rysunku planu stref obsługi technicznej oraz stref ochronnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W związku z ust. 1 dla terenów położonych w strefach obsługi technicznej i ochronnych sieci infrastruktury technicznej ustala się, że ewentualna realizacja zabudowy bądź jej zbliżenie do sieci infrastruktury technicznej możliwa jest przy zachowaniu warunków administratorów sieci.

§ 9
Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

1. Przebudowa, rozbudowa i naprawa dróg istniejących realizowana może być wyłącznie w uzgodnieniu z administratorem drogi oraz w porozumieniu z administratorami sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.
2. Ustala się linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszojezdnych zgodnie z rysunkiem planu przy czym w ramach linii rozgraniczających ustala się następujące minimalne szerokości jezdni:
   1) dla dróg o symbolach 10 KDD i 11 KDD – 5,5 m
   2) dla ciągów pieszojezdnych o symbolach 12 KDX i 13 KDX – 3,5 m
3. Fragmenty terenów komunikacji drogowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią (trawnik).
4. Tereny dróg wewnętrznych przedstawione na rysunku planu, o zalecanej szerokości pasa drogowego 6 m oraz jezdni o szerokości jak w ust. 2 pkt. 2 powinny posiadać wydzielone zatoki do mijania się pojazdów,
5. Drogi wewnętrzne bez przejazdu należy zakończyć placem do zawracania o średnicy co najmniej 12 m.

§ 10
Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) utrzymanie oraz możliwość modernizacji istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
   2) dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej,
   3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równolegle do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń,
   4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 8 ust.2.
2. Ustala się szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) system wodno-kanalizacyjny:
      a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących wodociągów rozdzielczych oraz projektowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

b) ścieki komunalne należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na miejską oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem pkt 1 lit c,
c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; minimalna pojemność zbiornika bezodpływowego w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej czternastodniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji,
d) wody opadowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych; ścieki deszczowe z terenów użytkowanych i przeznaczonych pod obsługę komunikacyjną, tereny parkingów oraz placów manewrowych winny być oczyszczane zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) system energetyczny:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną - realizowane poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; modernizację oraz budowę sieci, w tym stacji transformatorowych należy wykonywać zgodnie z realizacją ustaleń planu; stacje transformatorowe należy sytuować na wydzielonych działkach z dojazdem z ulicy publicznej;
b) zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazowej jest możliwa na warunkach określonych przez zarządcę sieci, pod warunkiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia;
c) zaopatrzenie w ciepło - realizacja z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów cieplnych; zakaz realizacji indywidualnych kotłowni bazujących na bezpośrednim spalaniu węgla i odpadów o sprawności poniżej 80%.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Dla terenów o symbolach **1 MNZ÷3 MNZ** o podstawowym przeznaczeniu dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej ustala się:
1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
a) usługi handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, sportu, administracji, oświaty, łączności i rzemiosła, których działalność zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
b) ulice dojazdowe, place, parkingi, ścieżki rowerowe i chodniki,
c) zabudowa mieszkaniowa szeregowa, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze,
d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
e) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
obiekty i urządzenia produkcyjne i magazynowo-składowe oraz infrastruktury technicznej o uciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
obiekty i urządzenia usługowe i rzemiosła o uciążliwości oddziaływania wykraczającej poza obrys działki na której dany obiekt i urządzenie są zlokalizowane, w tym szczególnie stolarnie i zakłady kamieniarskie,
zespoły garaży boksowych
3) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 30 %,
d) zachowanie odległości od sieci infrastruktury technicznej w strefach izolacyjnych i ochronnych , z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m^2 oraz jej minimalna szerokość – 18 m z zastrzeżeniem, że wymóg minimalnej szerokości nie dotyczy działek, których szerokość przed podziałem jest mniejsza niż 18 m,
f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej 300 m^2 oraz jej minimalna szerokość 7,2 m
g) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych graficznie na rysunku planu.

2. Dla terenów o symbolach **4 ZŁ ÷ 7 ZŁ** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni łęgowej i niskiej ustala się:

1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
   a) ścieżki spacerowe i rowerowe,
   b) urządzenia małej architektury,
   c) sieci uzbrojenia podziemnego,
2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
   a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
   b) drogi i parkingi.

3. Dla terenu o symbolu **8 ZL** o podstawowym przeznaczeniu dla lasów i zadrzewień ustala się:
   1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
      a) ścieżki spacerowe bez naruszania drzewostanu,
      b) istniejące sieci infrastruktury technicznej i ich powiązanie z otoczeniem,
   2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
      a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
      b) użytkowania wymuszające konieczność zmniejszenia powierzchni zadrzewionych za wyjątkiem cięć sanitarnych.
4. Dla terenu o symbolu **9 ZR** o podstawowym przeznaczeniu dla zalesień ustala się:
   1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
      a) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz służące gospodarce leśnej,
      b) uprawy polowe do czasu zalesienia lub zadrzewienia terenów,
      c) uprawy roślin przemysłowych,
      d) sieci infrastruktury technicznej w udokumentowanych przypadkach braku innych możliwości realizacji,
      e) ścieżki rowerowe,
   2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
      a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
      b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place.
5. Dla terenu o symbolu **10 KDD** i **11 KDD** o podstawowym przeznaczeniu dla publicznych dróg dojazdowych ustala się:
   1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
      a) urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kołowego,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
      c) zadrzewienia w miejscach nie kolidujących z infrastrukturą techniczną,
   2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
      a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
      b) urządzenia utrudniające płynność ruchu kołowego.
6. Dla terenu o symbolu **12 KDX** i **13 KDX** o podstawowym przeznaczeniu dla publicznych ciągów pieszojezdnych ustala się:
   1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
      a) urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu pieszego i kołowego,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
      c) zadrzewienia w miejscach nie kolidujących z infrastrukturą techniczną,
   2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
      a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
      b) urządzenia utrudniające płynność ruchu kołowego.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Dla terenów o symbolach **1 MNZ ÷ 3 MNZ** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.
2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę, o której mowa w ust. 1 w wysokości 0%.

§ 13

Traci moc uchwała Nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 79 poz. 2145 z dnia 23 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika – w części objętej niniejszym planem.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 321/XXVI/2008 Rady Miasta Rybnika

z dnia 12 marca 2008 r.

rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga uwzględ-dniona	Uwaga nieuwzględ-dniona
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	1.	14.06.2007 r.	W projekcie planu zlikwidować drogę prywatną i rozwiązać prawidłowo dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego terenów przeznaczonych do zabudowy. Zwiększyć w kierunku zachodnim teren przeznaczony do zabudowy, do granicy lasu prywatnego.	290/63	Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej (1 MNZ).		●
2.	2.	18.06.2007 r.	Zmiana przeznaczenia terenów ZŁ na MN.	Teren wzdłuż ulicy Bratków	Tereny zieleni łęgowej i niskiej ZŁ		●

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

- uwaga nr 1 - istniejące uzbrojenie terenu (kanalizacja) oraz stosunki własnościowe determinują przyjęte w projekcie rozwiązanie.
- uwaga nr 2 - istniejące uzbrojenie terenu (linie energetyczne, kanalizacja) oraz warunki gruntowo wodne predysponują teren do użytkowania jako ZŁ.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Miasta Rybnika Nr 321/XXVI/2008

z dnia 12 marca 2008 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla terenu Skotnicy uwzględniono wyłącznie inwestycje z zakresu: gminnych i powiatowych dróg, ulic, mostów i placów, organizacji ruchu drogowego oraz wodociągów i zaopatrzenia w wodę. Inwestycje te należą do zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii samorządów terytorialnych.

Nakłady na budowę wyżej wymienionej infrastruktury technicznej będą kształtować się na poziomie ponad 2,1 mln zł, z czego na budowę dróg i ciągów pieszojezdnych ponad 1,9 mln zł. Ponadto realizacja postanowień planu niesie za sobą konieczność wykupu gruntu oraz wykonania dokumentacji projektowych, co łącznie oszacowano na kwotę ponad 150 tys. zł. Wielkość nakładów inwestycyjnych stanowi niewielki odsetek ogółu wydatków majątkowych miasta zaplanowanych na 2007 rok.

Oszacowano również dochody, jakie miastu może przynieść uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Główną pozycją po stronie dochodów gminy powinny być wpływy do budżetu z tytułu renty planistycznej – ok. 900 tys. zł. Należy jednak zwrócić uwagę, iż wpływy te mogą wystąpić jedynie w chwili zbywania nieruchomości, której wartość uległa zmianie w okresie do 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu. Oszacowano również dochody z tytułu podatku od nieruchomości z terenów mieszkaniowych, które docelowo osiągną wysokość ponad 22 tys. zł rocznie.

Dochody, jakie miasto może uzyskać z terenu objętego planem, nie wystarczą na pokrycie planowanych wydatków inwestycyjnych. Niezbędne będzie posiłkowanie się innymi źródłami dochodów. Wysokość planowanych dochodów własnych miasta w 2007 roku potwierdza, że miasto Rybnik powinno bez większych problemów poradzić sobie ze sfinansowaniem przedsięwzięcia właśnie dochodami własnymi.